

College van B & W van de Gemeente Montferland
Postbus 47
6940 BA DIDAM

Gemeente Montferland	
reg.nr.	afdeling 60
Ingekomen 23 JULI 2007	
GEZIEN	afdoen voor:
Burgem.	archief
weth.	class. nr.
secre.	ovb. ☒

Doorkiesnummer:
Faxnummer:

Datum: 23 februari 2007

Referentie: 120488020

Betreft: Rood voor rood locatie Kollenburgweg 3 te Didam

Geacht college,

Namens mijn cliënten, de erven Hageman-Gies, vertegenwoordigd door heer G.J. Hageman, wonende aan de Hooiberg 6, (6942 MN) te Didam, vraag ik uw aandacht voor het volgende.

Situatieomschrijving

Aan de Kollenburgweg 3 te Didam bezitten cliënten een voormalig pluimveehouderijbedrijf. Op de locatie staat een tweetal pluimveestallen, deze zijn nu deels in gebruik als opslagruimte en werkplaats. De gezamenlijke oppervlakte van de stallen bedraagt 800 m². In de bijlagen is een kopie van de plankaart en een aantal foto's van de huidige situatie opgenomen.

Bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan buitengebied Gemeente Didam (voorganger van Montferland) rust op de locatie de bestemming "Agrarisch gebied". In de directe omgeving van de locatie bevinden zich enkele agrarische bedrijven.

Reconstructieplan

Volgens het Reconstructieplan is de locatie gelegen in Verwevingsgebied. In Verwevingsgebied kunnen meerdere functies, zowel agrarisch als anders, naast elkaar bestaan en ontwikkelen. Een kaart van het reconstructieplan Achterhoek en Liemers met daarop aangegeven de locatie is bijgevoegd.

Streekplan

Volgens het Streekplan 2005 van de provincie Gelderland, vastgesteld op 25 juli 2005, is de locatie gelegen in Multifunctioneel Platteland. Het Streekplan geeft mogelijkheden voor functieverandering naar wonen. Voorwaarde is dat alle vrijkomende gebouwen gesaneerd worden. Als compensatie hiervoor kunnen ter plaatse extra wooneenheden gerealiseerd worden. Afhankelijk van de eventuele geschiktheid van de bestaande gebouwen zullen deze extra wooneenheden binnen bestaande bebouwing gerealiseerd moeten worden. Gezien de bouwwijze en de aard en kwaliteit van de bestaande bijgebouwen op de locatie Kollenburgerweg 3 te Didam is realisering van extra wooneenheden in de bestaande bijgebouwen niet mogelijk. Daarom wordt hier gekozen voor vervangende nieuwbouw van twee wooneenheden in één woongebouw. Deze zal gerealiseerd worden op de locatie van de meest noordelijke pluimveestal.

Randvoorwaarden Functieverandering

Op basis van het Streekplan hebben acht samenwerkende gemeenten de nota "*Functies zoeken Plaatsen zoeken Functies*" opgesteld. Provincie Gelderland heeft deze nota voor 7 gemeenten (grotendeels) goedgekeurd. Deze goedkeuring geldt niet voor uw gemeente Montferland. In de onderhavige situatie kan daarom teruggegrepen worden naar de functieveranderingvoorwaarden uit het Streekplan 2005.

De voorwaarden richten zich op ruimtelijke kwaliteitswinst. Samengevat luiden de voorwaarden als volgt:

1. functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.
2. de functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.
3. met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd.
4. functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling; mocht dit zich voordoen dan is het veroorzakersbeginsel (zie §1.4.2.2) van toepassing.
5. met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving.
6. overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.

Puntsgewijs kan voor de onderhavige situatie het volgende aangegeven worden:

- Ad 1 Gebouwen zijn legaal, en gelegen in het buitengebied
- Ad.2 Het gehele perceel krijgt de bestemming wonen
- Ad.3 De afstand van de nieuw te realiseren woning is meer dan 50 meter. Conform de Wet Geurhinder Veehouderijen, met daarin de bepaling dat geurgevoelige objecten, ontstaan vanuit functieverandering na 19 maart 2000 beoordeeld worden als behorende bij een agrarisch bedrijf.
- Ad.4 De functiewijziging veroorzaakt geen grotere verkeersdruk op de Kollenburgerweg
- Ad.5 Voor realisatie kan desgewenst een inrichtingsplan opgesteld worden, om zo tot een optimale inpassing in de omgeving te komen.
- Ad.6 De bestaande stallen zullen bijna geheel gesaneerd worden. Slechts ca. 200 m² blijft gehandhaafd. Dit dienen als bijgebouw bij de nieuw te realiseren woningen, één en ander conform de bestemmingsplanbepalingen

Integrale afweging

Onderstaand komen de van belang zijnde factoren bij de toetsing kort aan de orde.

Bodem

Realisatie van woningen is niet bezwaarlijk in verband met bodemgesteldheid en -kwaliteit. De sloop zal op milieuverantwoorde wijze plaatsvinden.

Archeologische en monumentale waarden

Op de locatie rusten geen archeologische of monumentale waarden. De functieverandering naar wonen is derhalve niet bezwaarlijk

Water

Het project heeft geen nadelige invloed op waterkwaliteit en waterhuishouding. Het verhad oppervlak wordt verkleind, het infiltrerend oppervlak stijgt. De functieverandering draagt derhalve bij aan de water-doelstelling met betrekking tot het vasthouden van regenwater.

Geluid

De locatie is niet gelegen in of nabij geluidsbronnen die het woonklimaat significant nadelig kunnen beïnvloeden.

Luchtkwaliteit

De te realiseren woningen zijn niet gelegen in een gebied waar de luchtkwaliteit niet voldoet aan de grenswaarden uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Uitvoering van het project hebben geen significant negatief effect op de luchtkwaliteit in de omgeving. Door sanering van asbest zal er mogelijk een positieve bijdrage aan de luchtkwaliteit gerealiseerd worden.

Veiligheid

In de directe omgeving van de locatie zijn geen inrichtingen of installaties gelegen die een bijzonder risico vormen voor de veiligheid van de locatie. Het tankstation de Tatelaar bevindt zich buiten de invloedssfeer van de locatie.

Natuurbescherming

De projectlocatie bevindt zich niet in of nabij een gebied dat is aangewezen of aangemeld als speciale beschermingszone of beschermd natuurgebied of –monument in de zin van de Natuurbeschermingswet 1998.

Er zijn geen aanwijzingen dat zich in de gebouwen of in de directe omgeving ervan dier- of plantensoorten bevinden die worden beschermd op grond van de Flora en Faunawet. Voor de uitvoering van het project hoeft geen kap plaats te vinden en zijn geen ontheffingen op grond van deze wet vereist.

Verzoek

Gezien het bovenstaande verzoek ik namens cliënt of gemeente een principebesluit wil nemen tot medewerking aan functieverandering naar wonen, één en ander binnen de randvoorwaarden van het Streekplan 2005. Cliënt saneert 600 m² vrijkomende overtollige bebouwing, en realiseert één woongebouw met twee woningen. De overblijvende vrijgekomen bebouwing dient tot bijgebouw bij de nieuw te realiseren woningen.

Vervolgens verzoek ik uw pré-advies over de verdere invulling en inpassing van het nieuwe woongebouw, zodat cliënt kan overgaan tot planvorming.

Graag vernemen wij uw principebesluit en préadvies in dezen. Mocht u vragen hebben, neem dan contact op met ondergetekende.

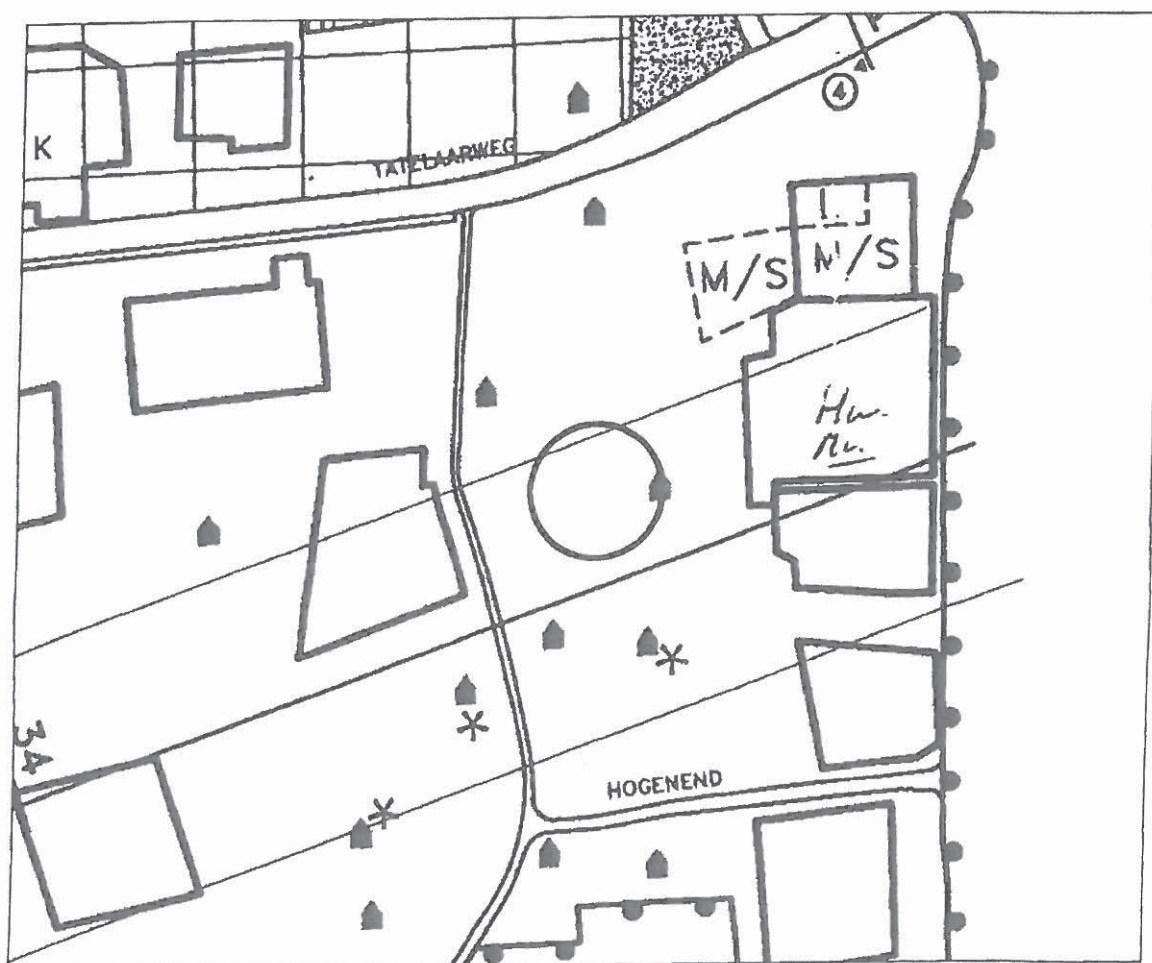
Hoogachtend,

Ing. J.W. Klein Wolterink
Specialist ROM

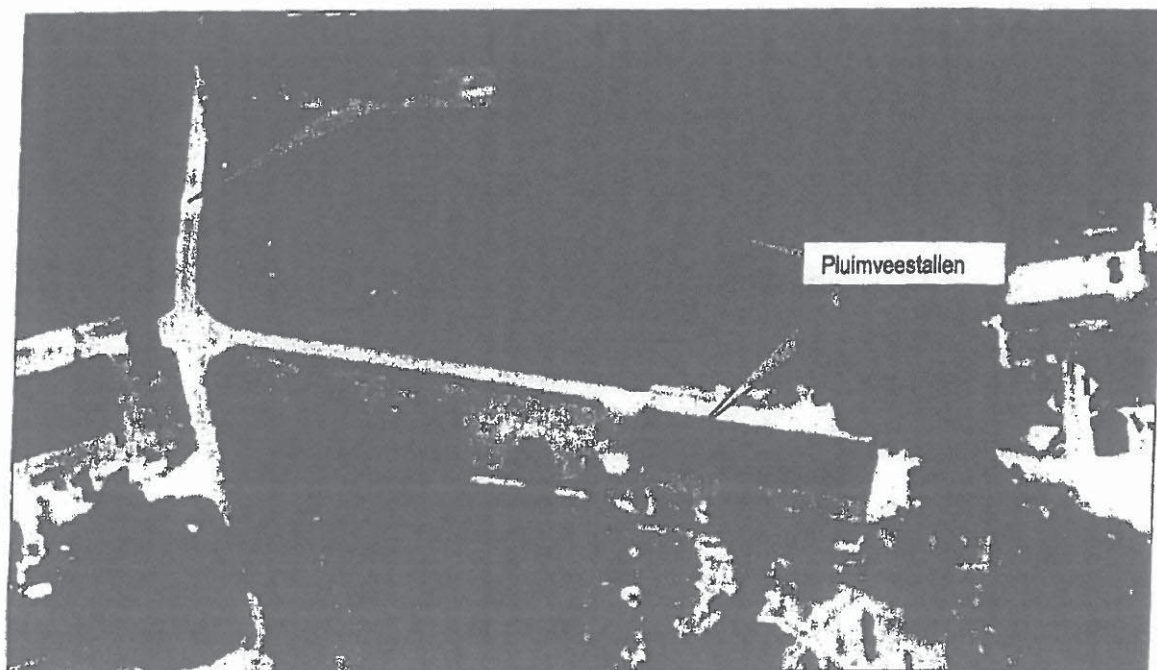


- Bijlage 1: Bestemmingsplankaart
- Bijlage 2: Foto's huidige situatie
- Bijlage 3: Reconstuctieplankaart

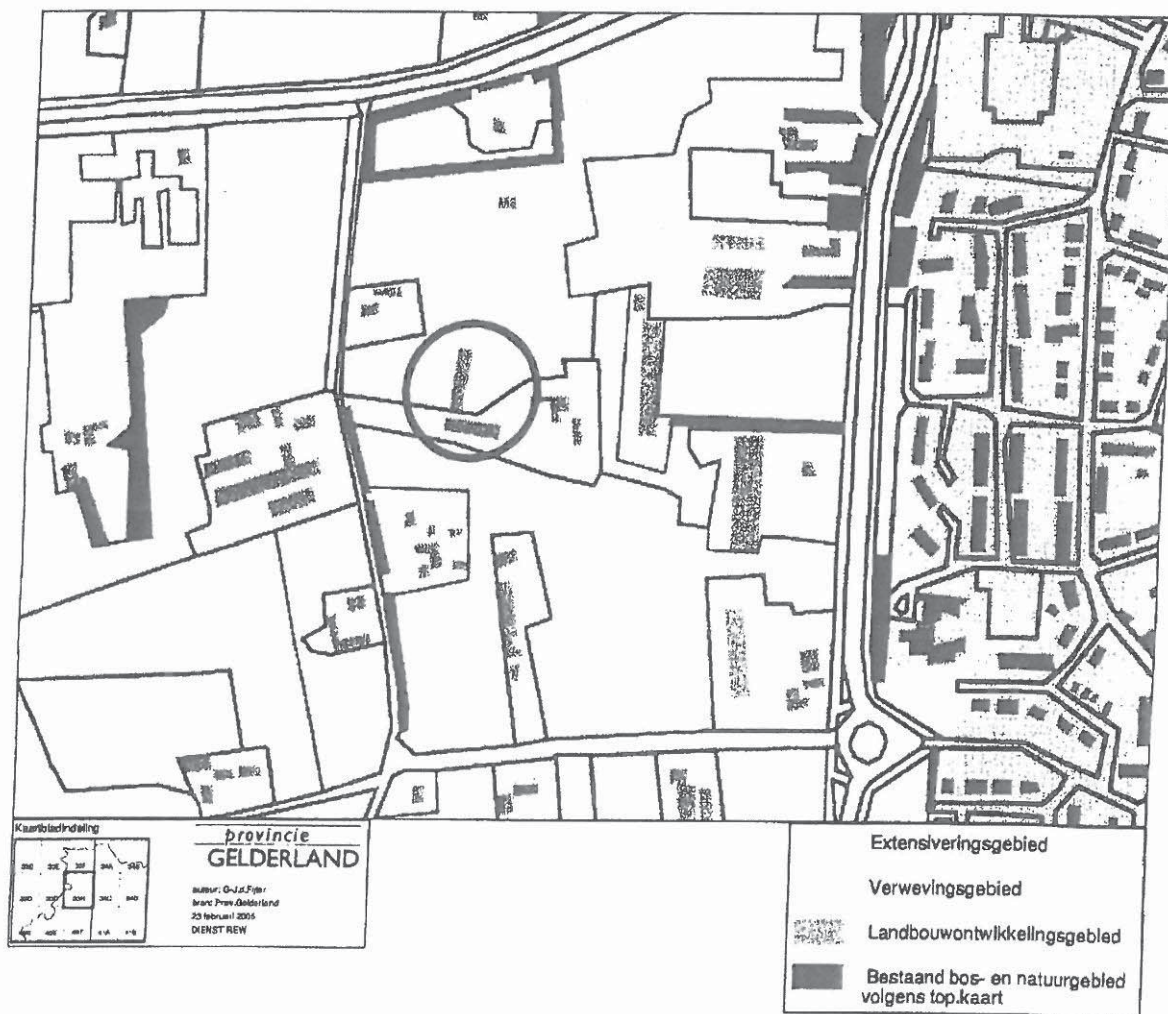
Bijlage 1: Bestemmingsplankaart



Bijlage 2, foto's huidige situatie



Bijlage 3: Reconstructieplankaart, Achterhoek en Liemers



Gerard Hageman

Van: "Luuk Bosch"
Aan: <g.j.hageman
CC: <JWKleinWolterink
Verzonden: vrijdag 12 oktober 2007 12:21
Onderwerp: Functieverandering Kollenburgweg 3
Geachte heer Hageman,

Vanmorgen heeft u geïnformeerd ten aanzien van het door u ingediende verzoek om functieverandering aan de Kollenburgweg 3 te Didam.

Ik heb u het volgende aangegeven:

Montferland maakt voor wat betreft functieverandering geen onderdeel meer uit van de Achterhoek maar van de Stadsregio. Deze heeft thans eigen beleid gemaakt wat op 18 oktober aanstaande door de KAN-raad waarschijnlijk met eventuele wijzigingen wordt vastgesteld. Dit beleid is te vinden op www.kan.nl (agenda kanraad, kanraad 18 oktober 2007)

Na vaststelling zal de provincie de regionale invulling goed moeten keuren.

Naar verwachting wordt dit eind 2007 dan wel begin 2008 voordat dit is goedgekeurd.

Vooruitlopend om de vaststelling en goedkeuring kan de gemeente geen medewerking verlenen aan initiatieven met uitzondering van initiatieven die in overeenstemming zijn met het streekplan.

Na goedkeuring door de provincie zal de regionale invulling echter de artikel 19, lid 2 WRO status krijgen.

Dit betekent dat aan verzoeken om functieverandering die binnen de regionale invulling en het gemeentelijk beleid passen met toepassing van de verkorte artikel 19, lid 2 WRO vrijstellingsprocedure medewerking kan worden verleend.

Tot dan worden met uitzondering van lopende verzoeken, de verzoeken ook aangehouden.

Voor wat betreft de sloop van 1 van de schuren op uw perceel, merk ik op dat deze er nog stond ten tijde van de indiening van het verzoek. Afgesproken is dat u verzoekt deze schuur qua oppervlakte mee te laten nemen in het later af te handelen verzoek om functieverandering. U verzoekt derhalve de thans bestaande oppervlakte als uitgangspunt te hanteren bij het verzoek om functieverandering ondanks dat de schuur vooruitlopend wordt gesloopt.

Afgesproken is dat ik daar per mail op zal reageren. Ik zal dit even doen in overleg met de portefeuillehouder.

Van belang is dat een en ander in het dossier wordt vastgelegd.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

L. Bosch
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling
Gemeente Montferland
Sector Grondgebied
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Telefoon:
E-mail:

*** Disclaimer gemeente Montferland ***

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.
Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging,
verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.
De afzender staat niet in voor juiste en volledige overbrenging van de
inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

*** Disclaimer gemeente Montferland ***

Gerard Hageman

Van: "Hageman" <g.j.hageman
Aan: "Luuk Bosch"
CC: <JWKleinVolterink@
Verzonden: vrijdag 12 oktober 2007 14:28
Onderwerp: Functieverandering en sloop Kollenburgweg 3
Geacht College van de gemeente Montferland, Luuk Bosch,

In verband met mijn lopende verzoek voor Functieverandering naar wonen voor de **Kollenburgweg 3 te Didam** (ingediend d.d. 23 februari 2007 door LTO Noord Advies) het volgende:

Eén van de twee ter plaatse aanwezige voormalige pluimveestallen heeft stormschade opgelopen en zal in het kader van de veiligheid verder gesloopt moeten worden (op de foto de vertikaal gepositioneerde en meest noordelijke schuur).

Ik verzoek u de thans bestaande oppervlakte van deze schuur (10x40 meter) mee te laten nemen in het later af te handelen verzoek om functieverandering, ondanks dat de schuur vooruitlopend wordt gesloopt.

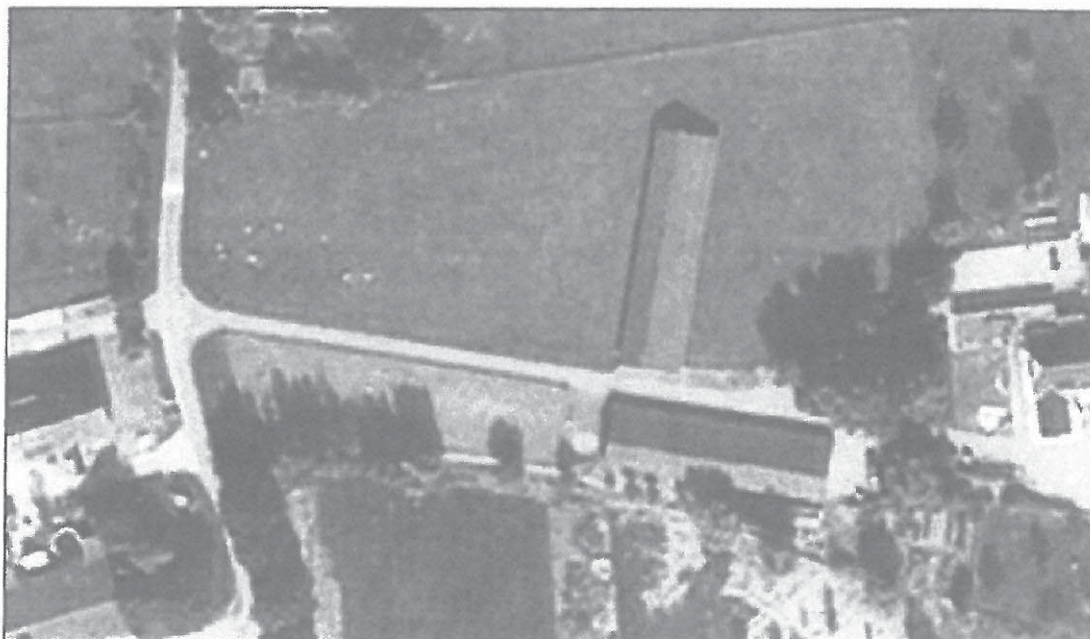
Graag wil ik een bevestiging dat de sloop en verwijdering geen gevolgen heeft voor mijn Functieveranderingsverzoek.

Tevens verzoek ik u om deze mail en uw reactie in het dossier over mijn Functieveranderingsverzoek op te nemen.

Na uw antwoord en bevestiging zal ik een vergunning ten behoeve van de sloop indienen.

Hoogachtend,

Gerard Hageman
Hooiberg 6
6942 MN Didam



Gerard Hageman

Van: "Luuk Bosch"
Aan: <g.j.hageman
Verzonden: vrijdag 26 oktober 2007 12:20
Onderwerp: Betr.: Functieverandering en sloop Kollenburgweg 3
Geachte heer Hageman,

Akkoord.

De te slopen schuur zal worden meegenomen als behorende bij de te slopen oppervlakte in het kader van functieverandering.

Graag wel een exemplaar van de aanvraag om sloopvergunning ook ter attentie van mij (voor het dossier).

Bij voorbaat dank. Dit neemt overigens niet weg dat het verzoek om functieverandering nog wel beoordeeld dient te worden.

Met vriendelijke groet,

L. Bosch
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling
Gemeente Montferland
Sector Grondgebied
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Telefoon:
E-mail:

>>> "Hageman" <g.j.hageman> 12-10-2007 14:28:34 >>>
Geacht College van de gemeente Montferland, Luuk Bosch,

In verband met mijn lopende verzoek voor Functieverandering naar wonen voor de Kollenburgweg 3 te Didam (ingediend d.d. 23 februari 2007 door LTO Noord Advies) het volgende:

Eén van de twee ter plaatse aanwezige voormalige pluimveestallen heeft stormschade opgelopen en zal in het kader van de veiligheid verder gesloopt moeten worden (op de foto de vertikaal gepositioneerde en meest noordelijke schuur).

Ik verzoek u de thans bestaande oppervlakte van deze schuur (10x40 meter) mee te laten nemen in het later af te handelen verzoek om functieverandering, ondanks dat de schuur vooruitlopend wordt gesloopt.

Graag wil ik een bevestiging dat de sloop en verwijdering geen gevolgen heeft voor mijn Functieveranderingsverzoek.

Tevens verzoek ik u om deze mail en uw reactie in het dossier over mijn Functieveranderingsverzoek op te nemen.

Na uw antwoord en bevestiging zal ik een vergunning ten behoeve van de sloop indienen.

Hoogachtend,

Gerard Hageman
Hooiberg 6
6942 MN Didam

Tel:

Tel:

*** Disclaimer gemeente Montferland ***

De informatie verzonden met dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde.

Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden.

Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

De afzender staat niet in voor juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor de tijdige ontvangst daarvan.

*** Disclaimer gemeente Montferland ***

Van Luuk Bosch
Aan: g.j.hageman jwkleinwolterink
Datum 15-01-2008 13:34:01
Onderwerp: functieverandering Kollenburgweg 3

Geachte heer Hageman,

Enige tijd geleden heeft namens u LTO Noordadvies een verzoek voor u ingediend in het kader van functieverandering naar wonen (1 woongebouw met twee eenheden)

Ten aanzien hiervan merk ik op dat op dit moment nog sprake is van een aantal aspecten die nader uitgezocht dienen te worden alvorens een principe besluit genomen kan worden ten aanzien van uw verzoek.

1. Uw perceel is gelegen in het gebied voor de grondgebonden landbouw zoals aangegeven in het regionaal structuurplan van de Stadsregio Arnhem Nijmegen. Dit betreft een gebied voor de grondgebonden landbouw waar in dat kader ook prioriteit aan moet worden toegekend (zie ook www.kan.nl). Voor dit gebied waar ook de Nevelhorst onder valt, zal een nadere gemeentelijke uitwerking moeten worden opgesteld hoe aan de doelstellingen voor dit gebied tegemoet kan worden gekomen. Functieverandering op verschillende agrarische bouwpercelen in dit gebied kan in de weg staan van deze doelstellingen.

Er is thans een startnotitie opgesteld voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Montferland 2008. Op korte termijn zullen verschillende onderzoeksbureaus worden benaderd daarvoor offerte uit te brengen. Daartoe behoort tevens het opstellen van een visie voor dit gebied van de grondgebonden landbouw dat zijn doorvertaling zal moeten krijgen in dit nieuwe bestemmingsplan.

Op basis van die visie zal bekeken moeten worden wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn voor functieverandering in dat gebied en waar de beste mogelijkheden liggen voor de landbouw om zich te ontwikkelen. Duidelijk mag zijn dat waar functieverandering plaatsvindt agrarische bouwpercelen verdwijnen terwijl op basis van de visie dadelijk wellicht ook weer de oprichting van nieuwe bouwpercelen mogelijk is. U begrijpt dat dit met elkaar op gespannen voet kan staan.

Voort wordt opgemerkt dat op korte afstand thans meer bedrijven zijn gelegen. Op basis van de geurwetgeving zal tevens sprake dienen te zijn van een acceptabel leefklimaat.

Op dit moment is ten aanzien van de verplaatsing van Ter Heerdt nog geen volledige duidelijkheid. wij wachten nog op de nodige ruimtelijke onderbouwing om aan een verplaatsing van dat bedrijf medewerking te kunnen verlenen door middel van een herziening van het bestemmingsplan op de bestaande locatie.

Nu door omzetting van uw bouwperceel naar wonen de ontwikkelingsmogelijkheden van dat bedrijf niet worden beperkt, ligt uw perceel wel binnen de directe invloedssfeer. Beoordeeld dient derhalve tevens te worden hoe in dat kader wordt omgegaan met de beoordeling van het leefklimaat.

Met vriendelijke groet,

L. Bosch
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling
Gemeente Montferland
Sector Grondgebied
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Telefoon: _____
E-mail: _____

CC: Matthieu Krabbe

Aan: B&W van de gemeente Montferland

Datum: 29 februari 2008

Onderwerp: Aanvraag sloopvergunning

Afschrift:

- De heer L. Bosch, beleidsmedewerker Ruimtelijke Ontwikkeling, gemeente Montferland, Sector Grondgebied, afd. Ruimtelijke Ontwikkeling
- De heer J.W. Klein Wolterink, Specialist ROM, LTO Noord Advies

Bijlagen:

- Aanvraagformulier sloopvergunning (3x)
- Asbest inventarisatierapport 'Certificaat nr VCA-122/4 (3x)
- Kopie van drie E-mails volgens onderstaande specificatie (3x)
- Luchtfoto Kollenburgweg 3 (schuur) (3x)

Geachte mevrouw, meneer,

Hierbij bied ik u aan het 'Aanvraagformulier Sloopvergunning' voor een thans leegstaande voormalige kippenschuur aan de Kollenburgweg 3, Didam.

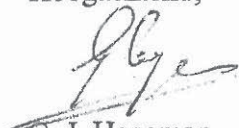
December 2006 heeft LTO Noord, in deze vertegenwoordigd door dhr ing. JW. Klein Wolterink, Specialist ROM, namens mij een principeverzoek ingediend voor medewerking aan functieverandering naar wonen. De volgende correspondentie hierover is van belang in samenhang met deze sloopaanvraag:

- E-mail van dhr L. Bosch van 15 januari 2008 1:34; onderwerp: Functieverandering Kollenburgweg 3
- E-mail van dhr L. Bosch van 26 oktober 2007 11:20; onderwerp: Betr.: Functieverandering en sloop Kollenburgweg 3
- E-mail van dhr L. Bosch van 12 oktober 2007 11:21; onderwerp: Functieverandering Kollenburgweg 3

De essentie van de mailwisseling met dhr Bosch van de gemeente Montferland betreft de toezegging dat de te slopen schuur na de sloop zal worden meegenomen als behorende bij de te slopen oppervlakte in het kader van functieverandering.

Ik verzoek de gemeente Montferland vriendelijk mij een ontvangstbevestiging van deze 'Aanvraag sloopvergunning' te doen toekomen.

Hoogachtend,



G. J. Hageman
Hooiberg 6
6942 MN Didam

Gemeente Montferland
t.a.v. College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 47
6940 BA Didam

Didam, 13 juli 2008

Gemeente Montferland	
post nr.	10
Ingekomen	11 JULI 2008
verz.	
Burgem.	
weth.	class. nr.
secr.	ovb. ☒

Onderwerp: Functieverandering Kollenburgweg 3 te Didam

Bijlagen:

- 1) Bestaande bebouwing
- 2) Uitsnede bestemmingsplankaart *Buitengebied gemeente Didam*
- 3) Reconstructiekaart
- 4) Inrichtingsschets

Geacht College,

Sinds 2006 zijn er contacten met de gemeente Montferland om functieverandering aan de Kollenburgweg 3 mogelijk te maken. Op dit perceel zijn twee schuren aanwezig welke deel uitgemaakt hebben van een agrarisch pluimveebedrijf. Met het opheffen van de agrarische functie is tevens het gebruik van de schuren veranderd. Met het nieuwe beleid dat de gemeente Montferland voor functieverandering heeft vastgesteld, wordt functieverandering mogelijk. Naar aanleiding van een gesprek met dhr. L. Bosch d.d. 20 mei 2008 is afgesproken een nieuw principeverzoek in te dienen. Hiermee komt het eerder ingediende principeverzoek (d.d. 23 februari 2007) te vervallen.

Huidige situatie

De Kollenburgweg is gelegen aan de westrand van Didam in een landelijk gebied. Het gebied kan aangemerkt worden als een overgangsgebied tussen de bebouwde kom en het agrarisch gebied aan de westzijde van de Kollenburgweg. Op het perceel Kollenburgweg 3 is momenteel een dubbele woning aanwezig. Tevens zijn twee voormalige kippenhuizen aanwezig met elk een afmeting van 40 m bij 10 m. In het verleden vormde deze bebouwing samen met een aantal andere schuren, waaronder enkele reeds gesloopte, een pluimveebedrijf. Als bijlage 1 is een kaart opgenomen met de bestaande bebouwing.

De twee schuren zijn in eigen bezit. De zuidelijk gelegen schuur is in gebruik als hobby- en opslagruimte. De noordelijk gelegen schuur heeft tijdens de najaarsstorm van 2006 schade opgelopen. Sanering van deze schuur vindt plaats. De gemeente Montferland heeft aangegeven dat het aantal m² van deze schuur meegenomen mag worden in het kader van functieverandering.

Beide schuren zijn opgebouwd uit een betongestorte fundering en vloer en de gevels zijn gedeeltelijk uit steen opgetrokken. Het dak bestaat uit asbest golfplaten.

Beide schuren komen in aanmerking voor functieverandering en tellen mee in het aantal benodigde vierkante meters.

Vigerend beleid

Bestemmingsplan

Op het perceel is momenteel het “bestemmingsplan Buitengebied gemeente Didam” van toepassing. Hierbinnen is het perceel bestemd als “Agrarisch gebied”. (zie bijlage 3)

Streekplan Gelderland 2005

De provincie Gelderland heeft op 29 juni 2005 het “Streekplan Gelderland 2005” vastgesteld. Binnen dit streekplan wordt aandacht besteed aan vrijkomende agrarische bebouwing in het buitengebied. Om hergebruik van vrijgekomen agrarische bebouwing te stimuleren wil de provincie bijdragen aan de wens voor landelijk wonen en een kwaliteitsimpuls aan het buitengebied geven. Door functieverandering wordt het bouwvlak verkleind. Enkele andere voorwaarden zijn dat een bestemmingsplan wijziging voor het gehele perceel volgt en dat het om legale bebouwing gaat.

Wanneer hergebruik niet mogelijk is kan sloop van álle bedrijfsbebouwing plaatsvinden. Bij nieuwbouw moet in dat geval sprake zijn van een afname van het bebouwingsvlak met minimaal 50%.

Reconstructieplan Gelderland

Het reconstructieplan benoemd gebieden in het buitengebied. Het gebied rondom de Kollenburgweg is aangewezen als verwevingsgebied. Zowel de landbouwfunctie als wonen en recreatie zijn in dit gebied mogelijk. De verweving van functies wordt in een dergelijk gebied benadrukt.

Notitie “Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied”

Als nadere uitwerking van het streekplanbeleid en de regionale notitie voor functieverandering heeft de gemeente op 18 maart 2008 een notitie vastgesteld. Deze notitie gaat specifiek in op functieverandering in het buitengebied van de gemeente Montferland. In aansluiting op het streekplanbeleid is sloop mogelijk en dient een reductie van 50 % van het bouwvlak plaats te vinden. Een minimale oppervlakte van 400 m² moet voor sloop in aanmerking komen. Bebouwing dient voor minimaal 50% uit baksteen te zijn opgetrokken en bij sloop dienen tevens overige bouwwerken, als sleufsilo's, gesloopt te worden. Tevens dient de beeldkwaliteit verbeterd te worden, moet worden aangesloten op bestaande erfonthuizing en moet het bouwplan landschappelijk worden ingepast. Functieverandering mag daarnaast geen beperking opleveren voor reeds aanwezige agrarische bedrijven.

In het geval dat minimaal 750m² bebouwing wordt gesloopt, is het mogelijk een zelfstandige wooneenheid te bouwen. Op pagina 25 van de notitie wordt daarvoor een duidelijk voorbeeld gegeven:

Vraag: In het buitengebied is een burgerwoning gelegen met 800 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen. Meneer C wil de mogelijkheid voor de bouw van een vrijstaande woning voor familielid benutten.

Oplossing: Dit kan indien alle voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Inclusief de bij de nieuwe woning behorende berging mag één en ander geen grotere oppervlakte hebben dan 400 m². De bouw van een twee onder één kap is gezien de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen niet mogelijk (tenzij twee kleine wooneenheden in één gebouw). Eén en ander behoort niet tot de mogelijkheden indien ten behoeve van de functieverandering tevens de berging van de bestaande woning wordt gesloopt. Hiervoor mag nadien immers 100 m² worden teruggebouwd. In dat geval zou de reductie van de bebouwde oppervlakte immers 700 m² bedragen.

Randvoorwaarden

Bedrijven en zonering

In de directe omgeving van de locatie is een varkenshouderij aanwezig (Kollenburgweg 6). Tevens is pluimveehouderij Ter Heerdt (Hengelderweg 6) aanwezig. Dit bedrijf zal naar verwachting over enige tijd worden opgeheven in het kader van functieverandering.

Verkeer

Ontsluiting vindt plaats via de bestaande eigen erftoegangsweg vanaf de Kollenburgweg. De toename van het verkeer zal zeer beperkt zijn en geen belemmeringen opleveren.

Bodem

In de bodem rondom de huidige schuren zit puin. Tevens is onder de schuren een met puin volgestorte kelder aanwezig. Bij sanering van de schuren zal dit worden meegenomen.

Verzoek

In het voorliggende geval komen twee schuren van 40 m x 10 m voor functieverandering in aanmerking. Een totale oppervlakte van 800 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt derhalve gesloopt. Daarnaast zal puin uit de bodem worden verwijderd. Na reductie van 50% is het mogelijk 400 m² nieuw te bouwen. Conform het voorgenoemde voorbeeld is dit inclusief de ruimte voor de berging.

Aangezien meer dan 750 m² wordt gesloopt, is het mogelijk één zelfstandige vrijstaande woning te bouwen. Als bijlage 4 is een inrichtingsschets toegevoegd waarin een verkavelingsvoorstel is gedaan.

Er is gekozen voor een erfinrichting en clustering van de bebouwing. Ontsluiting vindt plaats op de huidige erfontsluitingsweg. De woning wordt binnen 25 meter van de voormalige agrarische bebouwing gesitueerd.

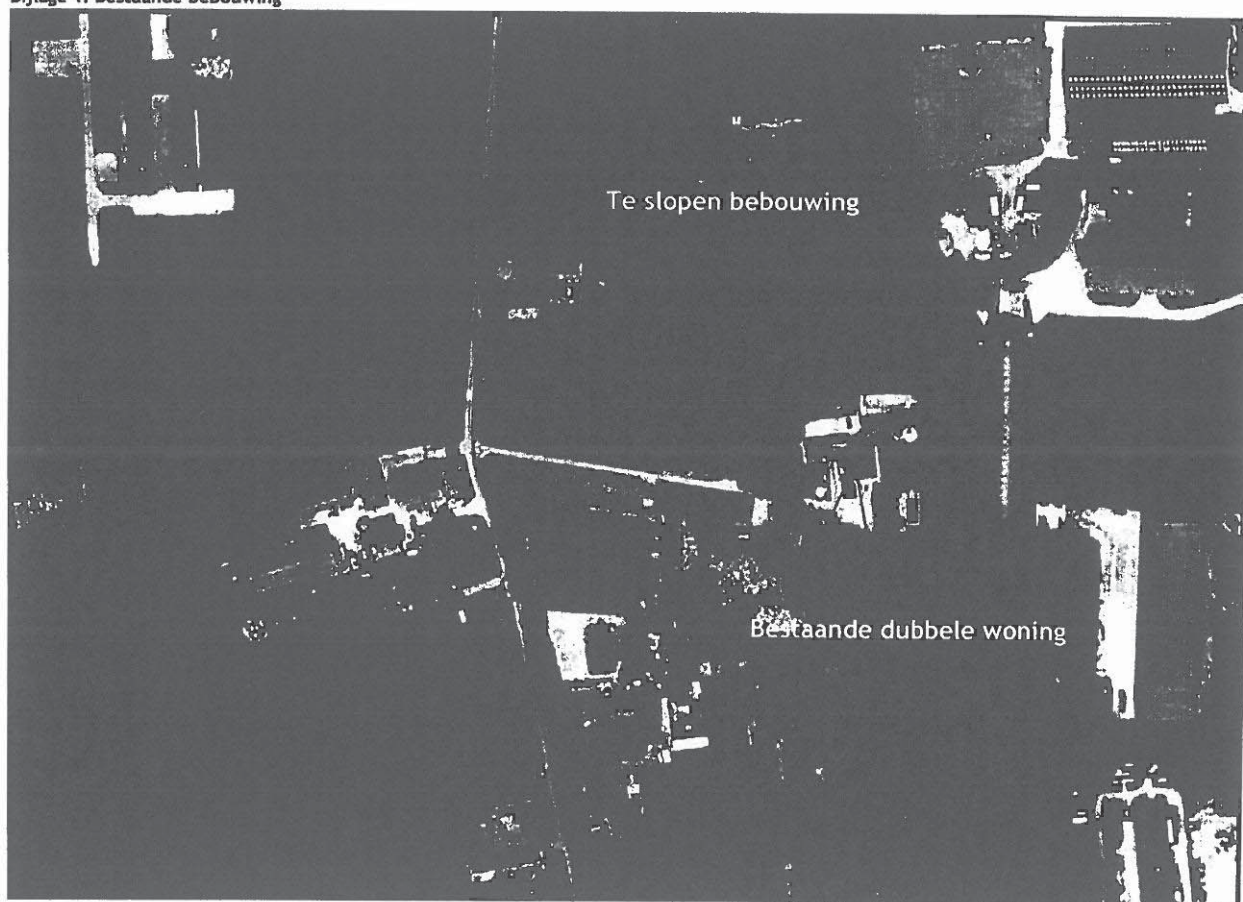
Op basis van dit principeverzoek vraag ik uw College medewerking te verlenen aan functieverandering aan de Kollenburgweg 3.

Hoogachtend,

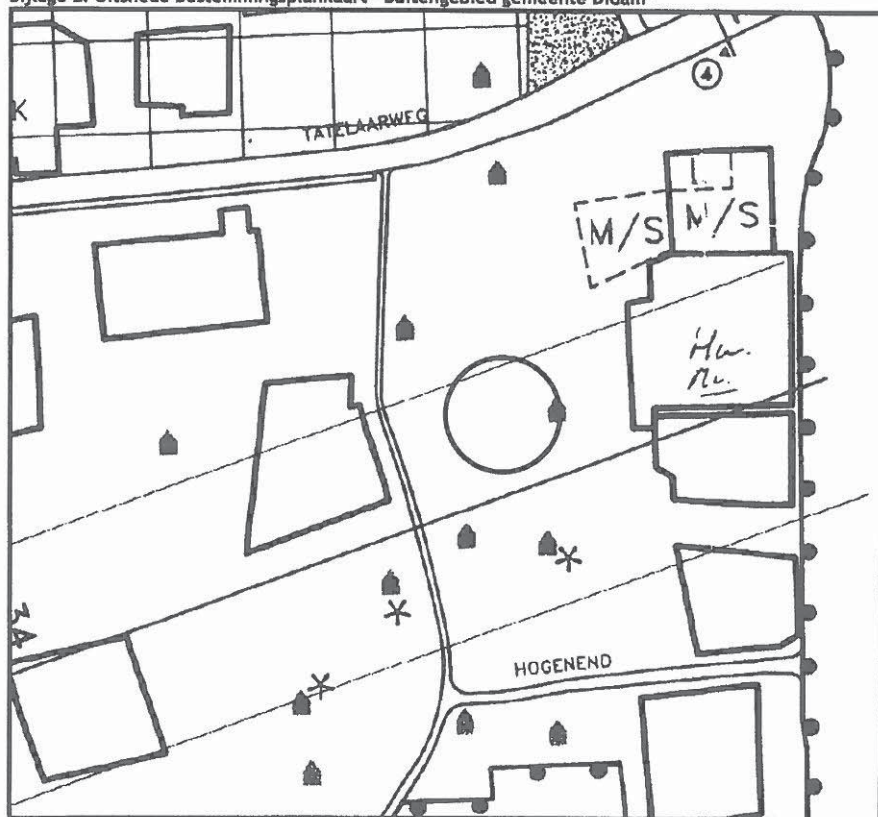
A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G.J. Hageman', with a long horizontal flourish extending to the right.

G.J. Hageman
Hooiberg 6
6942 MN, Didam

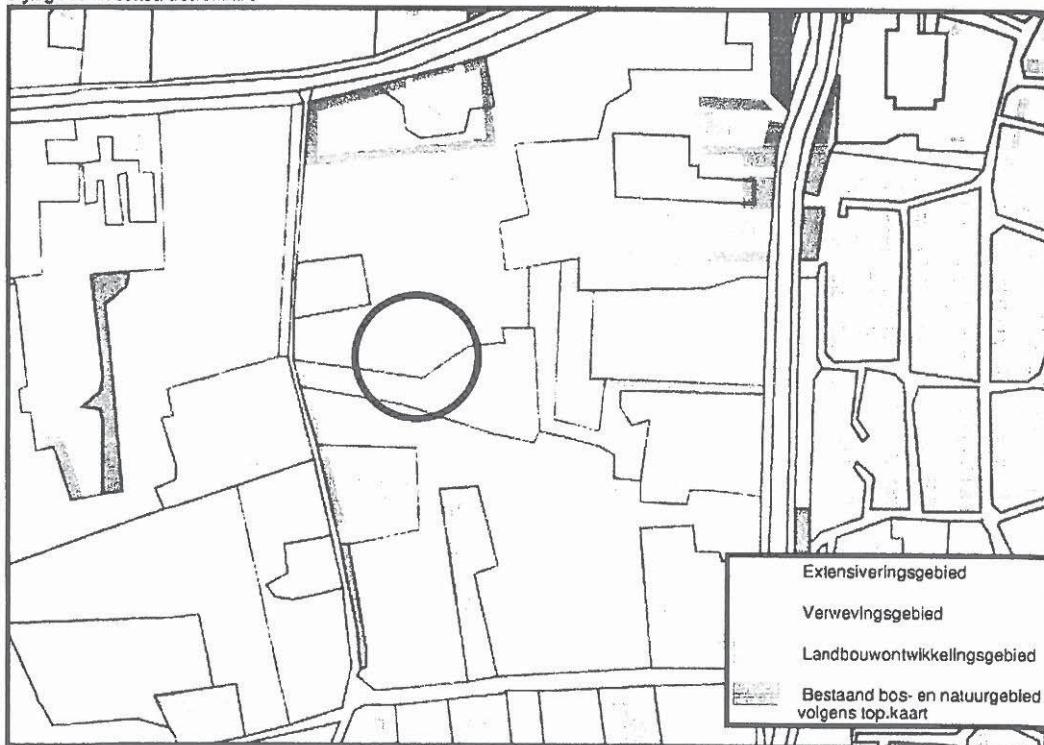
Bijlage 1: Bestaande bebouwing



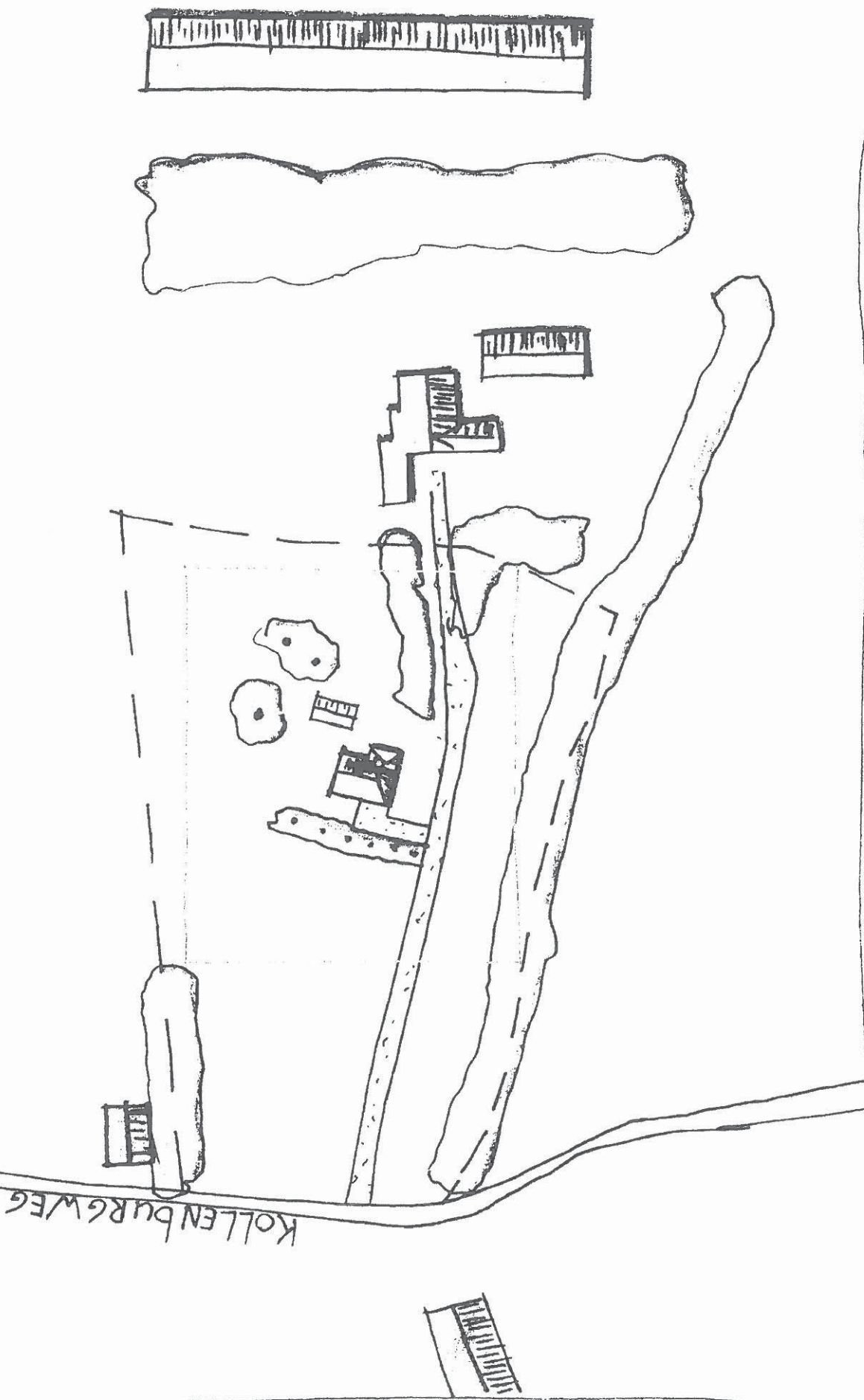
Bijlage 2: Uitsnede bestemmingsplankaart "Buitengebied gemeente Didam"



Bijlage 3: Reconstructiekaart



Bijlage 4: Inrichtingsschets



Inrichtingsschets Kollenburgweg 3

↑ 10 juli 2008

gemeente

Montferland

aan De heer G.J. Hageman
Hooiberg 6
6942 MN Didam

Gemeentehuis Raadhuisstraat 14
6942 BE Didam

Postadres Postbus 47
6940 BA Didam

T (0316) 291 391

F (0316) 291 388

I www.montferland.info

E gemeente@montferland.info

behandeld door	Laura van Oyen	telefoon	
ons kenmerk	6978	datum	16 september 2008
uw kenmerk		uw brief van	13 juli 2008
bijlage(n)	0		

Onderwerp Mogelijkheid functieverandering perceel Kollenburgweg 3 te Didam

Geachte heer Hageman,

Op 13 juli 2008 ontvingen wij uw verzoek voor om functieverandering voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel aan de Kollenburgweg 3 te Didam. Naar aanleiding hiervan delen wij u het volgende mede.

Bestemmingsplan

Uw perceel ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied' (voormalige gemeente Didam) en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch gebied' met dubbelbestemming 'Woonbebouwing'. Op uw perceel rust verder geen agrarisch bouwperceel. Het door u ingediende verzoek is in strijd met het geldende bestemmingsplan.

In het kader van verzoeken omtrent functieverandering in het buitengebied is een notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' opgesteld (d.d. 18 maart 2008). In deze notitie is o.a. verwoord in welke gevallen functieverandering naar wonen is toegestaan.

Situatie perceel

Op uw perceel waren reeds twee kippenhuizen aanwezig, elk met een afmeting van 40 m bij 10 m. Deze schuren hebben deel uitgemaakt van een agrarisch pluimveebedrijf. De noordelijk gelegen schuur heeft tijdens de najaarsstorm van 2006 schade opgelopen. Deze schuur is reeds gesaneerd waarvoor op 7 april 2008 een sloopvergunning is verleend. Door de gemeente Montferland is aangegeven dat deze schuur meegenomen mag worden in het kader van functieverandering.

Inhoud verzoek

Op het perceel is 800 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig, welke in aanmerking kan komen voor functieverandering. Het verzoek betreft de nieuwbouw van een vrijstaande woning. Om in aanmerking te kunnen komen voor de bouw van een vrijstaande woning dient minimaal 850 m² aan bebouwing te worden gesloopt. Dit betreft 750 m² voor de woning en 100 m² voor een (eventueel te realiseren) bijgebouw.

Verzonden:

16 SEP. 2008

ARCHIEF

Wij hebben geconstateerd dat uw verzoek hier niet aan kan voldoen. Er wordt te weinig bebouwing gesloopt, namelijk 800 m², om in aanmerking te kunnen komen voor de bouw van een vrijstaande woning.

Mogelijke opties

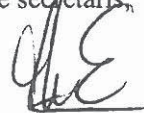
Een andere mogelijkheid voor u om in het kader van functieverandering op uw perceel iets te kunnen realiseren, is het bouwen van een woongebouw met meerdere wooneenheden. Uitgangspunt hierbij is een reductie van 50% aan bebouwing (inclusief een gebouw ten behoeve van een berging). In de nieuwe situatie mag maar maximaal 400 m² aan oppervlakte teruggebouwd worden, waaronder een woongebouw met minimaal 2 en maximaal 3 wooneenheden met per wooneenheid een maximale inhoud van 350 m³ en een gezamenlijk bijgebouw met meerdere bergingen van minimaal 30 m² en maximaal 50 m². Voor bovengenoemde mogelijkheid dient de notitie 'Ruimte voor vernieuwing in het buitengebied' weer als uitgangspunt te worden genomen.

Op grond van de notitie 'Ruimte voor Vernieuwing in het buitengebied' bestaat eveneens de mogelijkheid tot saldering tussen twee functieveranderingslocaties. Indien sprake is van een tekort aan sloop om voor een vrijstaande woning in aanmerking te komen op de ene locatie, kan dit gecompenseerd worden door extra sloop op de andere functieveranderingslocatie, mits op beide locaties sprake is van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Een dergelijke saldering mag niet tussen meer dan twee locaties plaatsvinden.

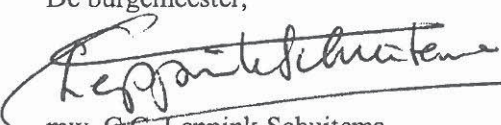
Gezien het vorenstaande hebben wij in onze vergadering van 16 september 2008 besloten geen medewerking te verlenen aan onderhavig verzoek.

Wij vertrouwen erop u op deze wijze voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Montferland,
De secretaris,


T.M.J.M. Evers

De burgemeester,


mw. E.C. Leppink-Schuitema

Gemeente Montferland
Sector Grondgebied
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
T.a.v. mevrouw van Oyen

Telefoon:

Datum: 16 januari 2009

Gemeente Montferland	
reg. nr. 1035	afdeling RO
Ingekomen 19 JAN 2009	
GEZIEN	
Burgem.	afdoen voor:
weth.	archief
secr.	class. nr.
	om.

14/1

Betreft: Functieverandering Kollenburgweg 3 te Didam

Geachte mevrouw van Oyen,

Op maandag 29 december heb ik u in een mail de volgende documenten in pdf file aangeleverd:

- Berekening V-Stacks Gebied (berekening geurbelasting perceel Kollenburgweg 3 in Didam)
- Situatie geurcontouren omliggende veehouderijen
- Situatie geurcontouren Kollenburgweg 6 en Hengelderweg 6

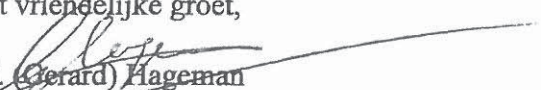
Hoewel ik meen begrepen te hebben dat die elektronische versie voldoet voor verdere behandeling wil ik u ook het originele rapport doen toekomen.
Bijgaand treft u het rapport "Berekening V-Stacks Gebied" aan.

Ik wil bij deze uw aandacht vragen voor de in de mail van 29 december opgenomen vragen:

- Kunt u zich vinden in de uitgangspunten en conclusies van dit onderzoek?
- In het vervolgtraject is ook een bestemmingsplanwijziging aan de orde. Is er een mogelijkheid om deze mee te nemen in een bestemmingplan herziening?
- Voor de vervolgstappen in dit functie veranderingstraject zou ik graag uw advies hebben.

Graag hoor ik van u.

Met vriendelijke groet,


G.J. (Gerard) Hageman
Hooiberg 6
6942MN Didam

Burgemeester en wethouders van
de gemeente Montferland
Postbus 47
6949 BA DIDAM

Gemeente Montferland	
reg. nr.	Didam, 6 maart 2012
12 INK 02207	ro
Ingekomen	- 7 MAART 2012
Burgemeester	afgeen d. <i>lu</i>
weth.	archief
secr.	class. nr.
	ovb.

Onderwerp: Functieverandering Kollenburgweg 3 Didam

Geacht college,

In uw brief van 16 september 2008, uw kenmerk 6978, deelde u mij mee dat er bouwmogelijkheden zijn in het kader van functieverandering op het perceel aan de Kollenburgweg 3 te Didam. Hierin gaf u aan dat een woongebouw kan worden gebouwd met minimaal 2 en maximaal 3 wooneenheden.

Hierbij verwijst ik u eveneens naar mailcorrespondentie van 20 januari 2009 met uw medewerkster mevrouw Laura van Oyen.

Uitgangspunt in bovengenoemde correspondentie zijn twee te slopen kippenschuren met een totale oppervlakte van 800m².

Door familieomstandigheden ben ik eerst thans in staat daaraan vervolg te geven.

Mij is bekend dat inmiddels het "nieuwe" bestemmingsplan Buitengebied geldt.

Daarin is u de bevoegdheid gegeven om onder bepaalde voorwaarden de bestaande agrarische bebouwing te wijzigen teneinde de oprichting van nieuwe woongebouwen met meerdere wooneenheden mogelijk te maken.

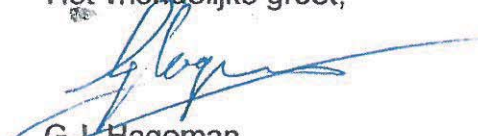
In de onderhavige situatie zal de gehele oppervlakte van 800 m² worden gesloopt. Daardoor ontstaat in principe de mogelijkheid van een nieuw woongebouw met 2 wooneenheden en bijgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 400 m². Van deze mogelijkheid wil ik gebruik maken.

Op donderdag 2 februari 2012 heb ik hierover overleg gehad met uw medewerker de heer Luuk Bosch.

Zodra u uw standpunt in uw brief van 16 september 2008 gestand doet, zal ik u een erfinrichtingsplan ter beoordeling voorleggen.

Uw positieve reactie zie ik gaarne tegemoet.

Het vriendelijke groet,


G.J. Hageman
Hooiberg 6
6942 MN Didam

12 uit 01242



de heer G.J. Hageman
Hooiberg 6
6942 MN DIDAM

Gemeentehuis	Raadhuisstraat 14 6942 BE Didam
Postadres	Postbus 47 6940 BA Didam
T	(0316) 291 391
F	(0316) 291 388
I	www.montferland.info
E	gemeente@montferland.info

Behandeld door: Dhr. L. Bosch
Ons kenmerk: -
Uw kenmerk: -
Bijlage(n): -

Telefoonnummer:
Behorend bij: 12ink02207 ✓
Datum: 3 april 2012
Uw brief van: 7 maart 2012

Onderwerp: Functieverandering Kollenburgweg 3 te Didam

Geachte heer Hageman,

Bij brief van 7 maart 2012 heeft u ons verzocht om ons standpunt zoals aangegeven in onze brief van 16 september 2008 alsnog gestand te willen doen.

In de betreffende brief hebben wij u in kennis gesteld van ons besluit om (gelet op een slooptekort op uw perceel) geen medewerking te verlenen aan uw verzoek tot de bouw van een vrijstaande woning aan de Kollenburgweg 3 in het kader van functieverandering. Tevens hebben wij u in die brief gewezen op de mogelijkheid om ter plaatse een woongebouw te realiseren en hebben wij u bevestigd dat de oppervlakte van een reeds eerder gesloopte schuur (400 m²) alsnog kon meetellen in de te slopen oppervlakte voor functieverandering.

In een gesprek dat op 2 februari jl. tussen één van onze medewerkers en u heeft plaatsgevonden, bent u gewezen op ons voornemen om het functieveranderingsbeleid te versoberen. In dat kader hebben wij op 13 maart jl. besloten in te stemmen met een herijking van het functieveranderingsbeleid. Het maximum aantal toegestane wooneenheden in het kader van functieverandering naar wonen, wordt daarin teruggebracht van 6 naar 2.

Wij hebben geconstateerd dat uw verzoek voor de oprichting van een woongebouw met 2 wooneenheden zowel voldoet aan het functieveranderingsbeleid zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' als aan het nieuwe functieveranderingsbeleid dat thans in ontwerp ter inzage ligt. Wij zijn derhalve bereid om in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek, mits sprake is van een inrichting die voldoet aan de gestelde beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied' en mits de functieverandering ter plaatse niet op ruimtelijke, milieutechnische hetzij andere belemmeringen stuit.

Een van de belangrijkste voorwaarden voor functieverandering is dat functieverandering bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door enerzijds sloop van verouderde gebouwen en anderzijds door een goede situering en beeldkwaliteit van de nieuwe bebouwing te bewerkstelligen, welke op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast. Hiervoor zijn richtlijnen opgenomen in het bovengenoemde beeldkwaliteitsplan.

Verzonden:

- 4 APR 2012

ARCHIEF

Uitgangspunt bij de situering van nieuwe woongebouwen is dat deze worden opgericht binnen het agrarisch bouwvlak ten einde daarmee concentratie van nieuw op te richten bebouwing te bewerkstelligen én een compact erf te realiseren. Daarbij wordt aansluiting gezocht met de eventueel te behouden gebouwen binnen het bouwvlak en de historisch gegroeide erfsituatie.

Nu in uw geval noch sprake is van een agrarisch bouwvlak, noch van een bestemmingsvlak 'wonen', waarbinnen het nieuwe woongebouw dient te worden opgericht, is het in uw geval wenselijk dat de oprichting van het woongebouw aansluit bij de historische (gegroeide) situatie van het erf. Wij verwachten van u dan ook een erfinrichtingsschets (situering van het gebouw met landschappelijke aankleding) welke aantoonbaar gebaseerd is op de historische erfsituatie en waarbij een relatie wordt gelegd met het oorspronkelijke hoofdgebouw. Hierbij dient te worden voldaan de richtlijnen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan 'Buitengebied'. Wij zijn (al naar gelang u dat wenselijk acht) tevens bereid om (op uw kosten) de ervenconsulent van het Gelders Genootschap te verzoeken een ervenadvies uit te brengen.

Naast de voorwaarde dat functieverandering dient te leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied is het voorts van belang dat functieverandering op een locatie niet op ruimtelijke, milieutechnische hetzij andere belemmeringen stuit.

Gelet op de in de directe nabijheid van uw perceel gelegen intensieve veehouderijen aan de Kollenburgweg 6 en Hengelderweg 6 is het specifiek in uw situatie van belang dat de op te richten wooneenheden enerzijds dienen te beschikken over een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op het gebied van geur en anderzijds niet mogen leiden tot (verdere) beperking van de uitbreidingsmogelijkheden van die bedrijven. In dat kader heeft u eind 2008 een geuronderzoek laten uitvoeren, op basis waarvan is gebleken dat op uw perceel (hoewel beperkt) mogelijkheden aanwezig zijn.

Een geactualiseerd geuronderzoek, gebaseerd op de bovengenoemde op te stellen erfinrichtingsschets zal moeten uitwijzen dat het bouwvlak voor uw woongebouw zodanig is gesitueerd dat wordt voldaan aan de normen voor de voorgrond- en achtergrondbelasting, waarbij zo mogelijk sprake is van een milieukwaliteit die kan worden geclassificeerd als 'matig' of beter.

Ten aanzien van de eventuele beperking van de omliggende bedrijvigheid wordt opgemerkt dat de afstand van het bouwvlak van het gewenste woongebouw ten opzichte van agrarische bouwvlakken in de omgeving ten minste 50 meter dient te bedragen. Tevens zal het geactualiseerde geuronderzoek moeten uitwijzen dat de ontwikkeling op uw perceel geen (verdere) beperkingen oplevert van de geurruimte van de betreffende intensieve veehouderijen, waarbij tevens rekening dient te worden gehouden met de mogelijkheid tot verplaatsing van emissiepunten.

Hoewel voor zowel de Kollenburgweg 6 als de Hengelderweg 6 plannen bestaan om de intensieve veehouderij te beëindigen, is thans op die percelen nog sprake van een in werking zijnde intensieve veehouderij en kan niet met zekerheid worden gezegd of de betreffende plannen doorgang vinden.

Voor zover sprake is van een acceptabele erfinrichtingsschets en het geactualiseerde geuronderzoek heeft uitgewezen dat geen sprake is van belemmeringen, kan voorts het overige deel van de ruimtelijke onderbouwing worden aangeleverd bestaande uit:

1. de standaard watertoets van het Waterschap Rijn en IJssel;
2. verkennend bodemonderzoek, waarbij dient te worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem geen belemmeringen vormt voor een nieuwe woonfunctie;
3. akoestisch onderzoek, waarbij dient te worden aangetoond dat ter plaatse van de nieuwe woonfunctie, wordt voldaan aan de wettelijke geluidsnormen;
4. archeologisch onderzoek op basis van het gemeentelijk archeologiebeleid, waarbij inzicht wordt verschaft in de archeologische waarden in de bodem, zo nodig gevolgd door vervolgonderzoek;

5. natuurwaardenonderzoek, waarbij inzicht wordt verschaft in de ter plaatse voorkomende flora en fauna (ook in het te slopen gebouw) dan wel de flora en fauna die gelet op de natuurlijke omstandigheden kan voorkomen;
6. onderzoek naar luchtkwaliteit in de omgeving mede gelet op fijnstof afkomstig van intensieve veehouderijen in de omgeving;
7. onderzoek naar externe veiligheid.

De onderzoeken dienen te worden uitgevoerd door deskundige bureaus.

Voor zover uit de ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat een wijziging van het bestemmingsplan kan worden opgesteld zullen de leges ten bedrage van € 4.161,- bij u in rekening worden gebracht en zal met u een planschadeovereenkomst worden afgesloten.

In een planschadeovereenkomst wordt vooraf overeengekomen dat eventuele planschade voortvloeiende uit de wijziging van het bestemmingsplan voor uw rekening komt.

Ten slotte zal met u een overeenkomst worden gesloten met betrekking tot de uitvoering van plan overeenkomstig de door ons geaccordeerde inrichtingsschets voor uw perceel.

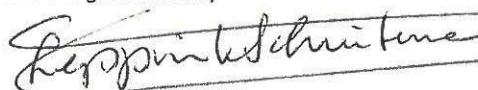
Voor de goede orde wijzen wij u erop dat op dit moment nieuw beleid in voorbereiding is. Hierin wordt tevens de ondergrens voor functieverandering opgehoogd van 400 m² naar 600 m². Wij hebben u (onder meer) in onze brief van 16 september 2008 aangegeven dat de oppervlakte van de reeds eerder gesloopte schuur (400 m²) mag worden betrokken bij de functieverandering. Gelet op het nieuwe beleid en de inmiddels verstreken termijn, vervalt deze toezegging indien niet binnen één jaar na verzenddatum van onderhavige brief een goede en volledige ruimtelijke onderbouwing is ingediend.

Wij gaan er vanuit u hiermee voor thans voldoende te hebben geïnformeerd en zien de bovengenoemde stukken (in eerste instantie de inrichtingsschets en het geactualiseerde geuronderzoek) met belangstelling van u tegemoet.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Montferland,
De secretaris,

T.M.J.M. Evers

De burgemeester,


mw. C.C. Leppink-Schuitema

In afschrift aan: